



Datum: 14.07.2023

Hinweise zur Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß WEG § 7 oder § 32

1. Wer darf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen bzw. die zugehörigen Unterlagen erstellen und wann?

Die Beantragung kann durch Eigentümer, Erbbauberechtigte und jede andere Person mit berechtigtem Interesse (z.B. Erwerber einer Immobilie) erfolgen.

Sie kann jederzeit unabhängig einer Baugenehmigung oder Kaufes erfolgen.

Für die Erstellung der Unterlagen ist keine besondere Vorlageberechtigung erforderlich.

2. Mit welcher Bearbeitungszeit ist zu rechnen?

Anträge werden schnellst möglich bearbeitet.

In der Regel wird die Abgeschlossenheit innerhalb von 10-15 Werktagen, nach Eingang der VOLLSTÄNDIGEN, REGELKONFORMEN Unterlagen bescheinigt.

Wir bitten darum innerhalb einer MINDESTbearbeitungszeit von 10 Tagen von Nachfragen zum Bearbeitungsstand abzusehen.

3. Für welche Zwecke werden Abgeschlossenheitsbescheinigungen benötigt?

- Bildung oder Änderung von **Sondereigentum** (z.B. Verkauf als Eigentumswohnungen) nach **§ 7** (Abs. 4) WEG
- Bildung oder Änderung eines **Dauerwohnrechtes** nach **§ 32** (Abs. 2) WEG

4. Welche Unterlagen sind erforderlich?

a) Zur Bildung eines Sondereigentums nach § 7 WEG

- Antragsformular
- Lageplan
- Grundrisse **ALLER** Geschosse
(Bei Änderung einer bestehenden Abgeschlossenheitsbescheinigung müssen nur die betroffenen Grundrisse eingereicht werden)
- Mindestens 1 Schnitt
- Ansichten von **ALLEN** Seiten des/der Gebäude(s)

b) Zur Bildung eines Dauerwohnrechtes nach § 32 WEG

- Antragsformular
- Lageplan
- Grundrisse **der betroffenen** Geschosse
- Mindestens 1 Schnitt
- Ansichten von **ALLEN** Seiten des/der Gebäude(s)

c) Änderung eines Bescheides nach § 7 oder § 32

- Antragsformular (inkl. Angabe der vorherigen Bescheinigung)
- Lageplan
- Grundrisse, soweit von der Änderung betroffen
- Ansichten, soweit von der Änderung betroffen
- Schnitt, soweit von der Änderung betroffen

Dienstgebäude
Konrad-Adenauer-Straße 1
91413 Neustadt a.d.Aisch

Nächste Bushaltestelle
Schulzentrum (Comeniusstraße)

Nächste Bahnhaltstelle
Neustadt (Aisch) Mitte

Besuchszeiten
Montag - Freitag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
Montag und Dienstag 14:00 Uhr - 16:00 Uhr
Donnerstag 14:00 Uhr - 17:30 Uhr

oder nach Vereinbarung

Telefon Vermittlung
09161 92-0
Telefax
09161 92-106
E-Mail
poststelle@kreis-nea.de
Internet
<http://www.kreis-nea.de>

Konten
Sparkasse Neustadt a.d.Aisch
IBAN DE67 7625 1020 0000 0003 64 BIC BYLADEM1NEA
VR-Bank Uffenheim-Neustadt eG
IBAN DE79 7606 9559 0000 0400 02 BIC GEN0DEF1NEA
Castellbank Neustadt a.d.Aisch
IBAN DE34 7903 0001 0006 0002 00 BIC FUCEDE77XXX

5. Was ist grundlegend zu beachten?

- Zwischen Sondereigentumseinheiten dürfen keine direkten Verbindungen (auch keine Türen!) bestehen.
- Handschriftliche Eintragungen sind nur in Ausnahme und nur durch Antragsteller zulässig
- Technische Einrichtungen z.B. Heizungsanlagen die mehrere Sondereigentümer bzw. Wohnungen/Nutzungseinheiten versorgen müssen Gemeinschaftseigentum sein und dürfen nicht innerhalb von Sondereigentümern oder einem Dauerwohnrecht liegen.

6. Wie müssen die Unterlagen beschaffen sein?

(siehe auch Bildbeispiele im Anhang)

- Das Antragsformular ist 1-fach einzureichen
- Die Planunterlagen sind mindestens 2-fach einzureichen
Weitere Ausfertigungen sind zusätzlich **kostenpflichtig**.
Bitte prüfen Sie vor Beantragung ob Sie mehr als 2 Ausfertigungen benötigen!
- Die Pläne müssen den **zum Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch** vorgesehenen Zustand darstellen, der aktuelle Zustand des Gebäudes zum Zeitpunkt der Beantragung ist unerheblich.
- Die Ausfertigungen müssen in Darstellung und Plananzahl übereinstimmen
- Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt sein (z.B. 2 DinA4 Ausdrucke zu A3) und dürfen **nicht größer als A3** sein.
(Die bisher geltende Maßstabsbindung 1:100 wurde aufgehoben)
- Abzuschließende Wohnungen müssen folgende Nutzungsangaben enthalten: Küche oder Kochstelle, WC, Bad/Dusche
- Die Markierungen und Eintragungen müssen beständig Dokumentecht sein (Z.B. kein Textmarker, Bleistift etc.)
- **Jeder Raum** eines Sondereigentums/Dauerwohnrechts ist in den Grundrissen mit seiner Zahl zu versehen z.B. 1. Wohnung mit "1" etc.
- Bei Dauerwohnrecht sind nur die dem Dauerwohnrecht unterworfenen Räume zu markieren
- Garagen, Kellerräume, Dachböden etc. sind jeweils soweit vorhanden mit der Zahl des zugehörigen Sondereigentums **oder** einer eigenen Zahl zu versehen (Für Freiflächen wie Terrassen, Stellplätze, Gartenabteile siehe Nr. 5.)
- Gemeinschaftseigentum, sowie Räume für die kein Dauerwohnrecht begründet werden soll dürfen **KEINE** Eintragung erhalten
- Eine Farbmarkierung (Je Sondereigentum eine Farbe) ist optional möglich, ersetzt aber NICHT das Erfordernis einer Zahl-Eintragung.

7. Können Freiflächen (z.B. Stellplätze, Gartenteile, Terrassen) abgeschlossen werden?

Durch Änderungen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) vom 16.10.2020, können nun auch freie Flächen wie Stellplätze, Gartenabteile und Terrassen, etc. in die Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgenommen werden.

(Stand Herbst 2021: Wir bitten zu beachten, dass noch nicht alle Notare dies bereits vollziehen;

*Bitte sprechen Sie sich **VOR** Beantragung der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Ihrem Notar hierzu ab.)*

Sollten Sie eine Abgeschlossenheit für Freiflächen beantragen so sind zusätzlich zu den oben genannten Anforderungen folgende Eintragungen in den Unterlagen erforderlich:

- Die Flächen sind im Plan kenntlich zu machen (Umranden)
- Ihre Größe und Lage muss exakt bestimmbar sein.
Sie müssen vollständig in Breiten und Längen, sowie im Abstand zu Grundstücks- oder Gebäudegrenzen mit Maßen versehen werden.
- Analog zu z.B. Kellerräumen sind die Flächen mit der Zahl des zugehörigen Sondereigentums oder einer eigenen Zahl zu versehen.

Alternativ ist es weiterhin möglich die Flächen im Grundbuch als **Sondernutzungsrecht** einem Sondereigentum zuzuordnen. Die Flächen sollten, aber müssen nicht, mit der Abkürzung „**SNR**“ gekennzeichnet werden. Die Zuordnung erfolgt beim Notar.

8. Spitzböden

Nicht betretbare (oder nur zu Revisionszwecken betretbare Spitzböden) sind mittels Text „Nicht betretbar“ als solche zu kennzeichnen. Für nicht betretbare Spitzböden ist kein Grundriss erforderlich. (Weiterhin können diese auch nicht als abgeschlossen bescheinigt werden.)

9. Wie geht es weiter?

Entsprechen die Unterlagen den Vorgaben und sind die Sondereigentümer tatsächlich in sich abgeschlossen, erteilt das Landratsamt die Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den Plansätzen ist dann Ihrem Notar vorzulegen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Frau Beyer

Tel. 09161 / 92-4405

Fax. 09161 / 92-94405

ursula.beyer@kreis-nea.de

Mo.-Do. von 08:00 - 13:00

Herr Doppel

Tel. 09161 / 92-4402

Fax. 09161 / 92-94402

andreas.doppel@kreis-nea.de

Mo.-Fr. von 08:00 - 12:00

Mo.-Do. von 14:00 – 16:00

Anhang A - Bildbeispiele

✓ **Richtig!**

Gilt Immer

Abzuschließende Freiflächen (hier Bsp. Stellplatz) sind in Lage und Größe mit Maßen versehen

Keine direkte Verbindung zwischen unterschiedlichen Einheiten

In jeder Wohnung sind
- Küche oder Kochstelle
- WC
- Bad oder Dusche
symbolisch oder textlich dargestellt

Nicht abgeschlossene Freiflächen als Sondernutzungsrecht Benötigen keine Vermaßung Und KEINE Nummer

Blatt max. A3 Nicht zusammengeklebt Kein vorgegebener Maßstab

Planinhalt angeben

Der Antrag wird 1-fach Die Zeichnungen mind. 2-fach eingereicht

Bauzeichnungen Kopie 1

Antrag

Bauzeichnungen Kopie 2

Grundriss EG

Garten SNR

1,0m 5m
1,0m 2,5m

X Falsch!

Gilt immer

Falsche Proportionen

Direkte Verbindung zwischen verschiedenen Einheiten

Keine technische Zeichnung

Zeichnung nicht erkennbar (z.B. wegen schlechter Qualität der Kopie)

Angaben nicht lesbar

Angaben nicht Dokumentecht (z.B. mit Bleistift)

Markierung in nur einem Raum vorhanden

Küche, WC, Bad/Dusche nicht erkennbar

Planinhalt nicht richtig angeben

Plan zusammengeklebt und größer als A3

Unklare oder falsche Pläne (hier z.B.: fehlender Raumzugang)

A2 Plan

Markierungsnummer am Eingang im Gemeinschaftseigentum dargestellt

Keine reale physische Abtrennung Zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Der Antrag nicht beigelegt Die Zeichnungen nur 1-fach eingereicht

Bauzeichnungen Kopie 1

✓ **Richtig!**

Gilt für § 7

Es sind **ALLE** Grundrisse, Schnitt und Ansichten aller Seiten vorhanden

Gemeinschaftsräume sind ohne Nummer

Alle Räume der Sondereigentumseinheit mit Nummer

Sondereigentümer sind über Gemeinschaftseigentum oder vom (nicht zugeordneten) Freien aus betretbar

Farbkennzeichnungen sind optional, ersetzen aber nie die Nummern

X Falsch!

Gilt für § 7

Es sind nicht **ALLE** Grundrisse vorhanden
Schnitt vergessen
Nicht von allen Seiten Ansichten vorhanden

Gemeinschaftseigentum mit Nummer versehen

Sondereigentum nur über anderes Sondereigentum betretbar

Nummer in nur einem Raum vorhanden

Gemeinschaftseigentum nur über Sondereigentum betretbar.

Sondereigentum ohne Nummer

Küche, WC, Bad/Dusche nicht erkennbar

✓ **Richtig!**

Gilt für § 32

Es sind ein Schnitt Ansichten aller Seiten und nur die vom Dauerwohnrecht Betroffenen Grundrisse vorhanden

Räume die nicht vom Dauerwohnrecht betroffen sind, sind ohne Nummer

Alle Räume des Dauerwohnrechts mit Nummer versehen

X Falsch!

Gilt für § 32

Umrandung (nicht mehr erforderlich seit Gesetzesänderung) kann **NICHT** die Nummerierung ersetzen

Räume ohne Dauerwohnrecht mit Nummern versehen

Räume des Dauerwohnrechts sind nicht mit Nummern versehen

Anhang B - Gebühren

Die Gebühren errechnen sich nach Tarif-Nr. 2.I.2/16 der Anlage zu § 1 des Kostenverzeichnisses.

1. Je Teileigentum oder Wohnung in Sondereigentum/Dauerwohnrecht
90 € je Einheit
2. Je eigenständig abgeschlossenem Einzelraum
(z.B. Kellerräume als eigenständiges Sondereigentum)
25 € je Einheit
3. Je Freifläche in Sondereigentum
(z.B. Stellplätze)
25 € je Einheit
4. Appartement-Wohnanlagen mit Sondereigentümern mit überwiegend gleichem Grundriss
(z.B. Altersgerechte Mehrparteienhäuser)
90 € je Einheit für 1. bis 9. Einheit
40 € je Einheit ab 10. Einheit
5. Änderungsbescheide und Ergänzungen
50 € – 100 € pauschal
6. Mehrausfertigungen (ab der 3. Ausfertigung)
25 € je weiterer Ausfertigung